

物权法10大民生热点解析:买房应办理物权登记 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/218/2021_2022__E7_89_A9_E6_9D_83_E6_B3_951_c36_218341.htm 不登记，房子不算真正属于你 法律规定：不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。未办理物权登记的，不影响当事人之间订立的不动产物权的合同效力。 解析：登记始终是与物权的设立和变动联系在一起。不动产的登记，就是要把不动产物权设立和变动的事实登记在登记簿上。比如买房，就要到房屋登记机构登记，这就意味着这套房子属于你了。一旦其他人也要购买这套房屋，一看不动产登记簿就知道这套房子已经有了主人，不能再买卖了。如果没有办理登记手续，而开发商又把这套房屋卖给别人，并且房屋的产权已经登记在别人名下。这时，尽管你与开发商的这份合同是有效的，你可以要求开发商承担违约责任，比如要求开发商赔偿损失，但是你对那套房子就不能再拥有产权了。 法律规定：拾得遗失物，应当返还权利人。拾得人应当及时通知权利人领取，或者送交公安等有关部门。 解析：草案此前规定，拾得遗失物起20日内通知权利人领取，或者送交有关部门。但可能考虑到实际情况，觉得过于严格，把时间限期去除了。拿回失物，悬赏承诺应当兑现 法律规定：权利人领取遗失物时，应当向拾得人或者有关部门支付保管遗失物等支出的必要费用。权利人悬赏寻找遗失物的，领取遗失物时应当按照承诺履行义务。 解析：明确了拾得人或者有关部门可以收取遗失物的保管等必要费用。我们经常能看到有人悬赏寻找遗失物。这种情况下，明

确应当按照其承诺向拾得人支付报酬。 邻居维修管道要提供方便 法律规定：不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和煤气管线等必须利用相邻土地、建筑物的，该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。

解析：此前因为修房子、通管道等问题，引发邻居之间纠纷很多，此次明确规定，如果邻居必须要通行，或者通管道等，必须要提供必要的便利。比如楼下邻居发现家中管道堵了，问题可能出在楼上，那楼上邻居就要提供便利，让楼下居民进行管道的检查。

采光权、通风权受到法律保护 法律规定：建造建筑物，不得违反国家有关工程建设标准，妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。

解析：将阳光权、通风权、采光权等写入物权法，是将公民权利进一步细化。此前有过很多类似案例。例如，两幢房子之间间距狭窄，前幢大楼在屋顶树起大广告牌，影响到了另一幢房子的阳光照射。这时，居民可到法院诉讼，要求前幢大楼拆除广告牌等。根据上述规定，如果建筑物确实妨碍了相邻建筑物的这几项权利，就可以要求合法维权。

农村宅基地使用权流转仍未放开 法律规定：宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。

解析：宅基地使用权的问题，物权法坚持了现有的法律规定和国家目前的政策。目前，我国农村社会保障体系尚未全面建立。农民一户只有一处宅基地，这一点与城市居民是不同的。农民一旦失去住房及其宅基地，将会丧失基本生存条件，影响社会稳定。

三人合伙买车，两人同意即可转卖 法律规定：处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人

之间另有约定的除外。解析：共有分为共同共有和按份共有两种，共同共有没有明确的份额，多数存在夫妻等家庭关系中，对于共同共有的处分，就要求全体权利人都同意，而此次规定，按份共有的话，如果要处分，只要2/3以上的权利人同意就可以了。如三兄弟合买一辆出租车，每人出资1/3，老三开车出了事故后，哥哥们打算把车子转租给别人开，但老三不同意。按照以前，这种情况就不能转租了，但现在只要两个哥哥都同意，车子就可以转租。这一规定，可以适用于按份共有的其他财产。

分割共同财产，损失风险可分摊 法律规定：共有人可以协商确定分割方式。达不成协议，共有的不动产或者动产可以分割并且不会因分割减损价值的，应当对实物予以分割；难以分割或者因分割会减损价值的，应当对折价或者拍卖、变卖等取得的价款予以分割。解析：没有共有物权收益、处分的表决权制度，很容易造成共有物的处分、修缮都相互扯皮，造成了废置、浪费的情况。如对一幅画分割，不可能一撕两半，只能一方得画，另一方得钱，或者进行拍卖，拍卖所得的钱按照比例分割。一旦有人分割后拿到的物品是有瑕疵的，其他共有人应当分担损失。比如三家企业共同买了一块地，分割为三块后，其中一块地在打算建造房屋时，发现地下有一个废弃的防空洞，那就要花钱填补这个洞，而这笔费用是可以要求其他两家企业一起分摊的。

抵押车辆借钱，约定拿车抵债不合法 法律规定：抵押权人在债务履行期届满前，不得与抵押人约定债务人未履行到期债务时抵押财产归债权人所有。解析：约定债务未履行时抵押财产归债权人所有的条款，在法律上叫作流质抵押条款。这种条款是被禁止的。这是因为债务人在急需用钱时往往病

急乱投医，为了应急，什么条件都不得不答应，实属饮鸩止渴。流质抵押条款在生活中较为常见，极易导致不公平。所以，法律予以了禁止。比如，有人为了应急需向朋友借钱，朋友提出如果一个月后不还钱就可以把他的车子拿走。按照物权法的规定，这种约定是无效的。公益学校、医院等6类财产不得抵押 法律规定：学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施等6类财产不得抵押。 解析：此外，不得抵押的还包括耕地、宅基地、自留地等集体所有的土地使用权，但法律规定可以抵押的除外；所有权、使用权不明或者有争议的财产也不可以抵押。 法律规定：占有的不动产或者动产被侵占的，占有人有权请求返还原物；对妨害占有的行为，占有人有权请求排除妨害；因侵占或者妨害造成损害的，占有人有权请求损害赔偿。 解析：生活中，不时会发生邻居妨害房屋使用的行为，比如隔壁邻居装修时，把房子的墙砸出了洞。如果你只是房屋的承租人，而非房屋的主人，这时你能否起诉要求邻居停止这种侵害行为呢？不少人认为不能，但按照上述规定，你同样可以起诉。这是因为物权法不仅保护房东，也同样保护作为房屋占有人的房客。但要提醒，占有人返还原物的请求权，自侵夺发生之日起一年内没有行使的，该请求权消灭。占有制度在民法中极其重要，对于维护社会生活的安宁、和平与秩序，保护民事权利，促进交易安全等方面具有不可替代的作用。（来源：新闻晨报 记者沈凤丽）100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com